

Václav Kocián – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
a v oboru stavebnictví, stavební odvětví různá – specializace
stavební konstrukce
Jiránkova 2101, 53002 Pardubice, tel. 606651256, 466634145

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2506–12/19

o ceně nemovitosti: Rekonstruovaného skladu na p.č. st. 59/4

obec: Třebívlice

okres: Litoměřice

katastrální území: Šepetely

*vlastník: LoPe 2000 s.r.o.
Šepely 36, 41115 Třebívlice*

*objednatel: Institut pro řešení úpadku v.o.s.
Týnská 21
Praha 1*

účel: insolvenční řízení

V Pardubicích dne: 12. února 2019

*Posudek obsahuje 7 stran včetně strany titulní a obálky,
předává se objednateli ve 2 vyhotoveních*

1. N Á L E Z :

Podklady pro ocenění:

- objednávka v.o.s. Institut pro řešení úpadku ze dne 8.2.2019 na ocenění provozní budovy Rekonstruovaného objektu pro zpracování a skladování ovoce na p.č st. 59/4 v bývalém zemědělském areálu v obci Třebívlice, k.ú. Šepetely pro účel insolventního řízení
- výpis z katastru nemovitostí LV 378 pro obec Třebívlice, k.ú. Šepetely, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.2.2019
- neúplná projektová dokumentace předaná Ing. Šebestyánem
- znalecký posudek č. 2 (objekt pro skladování zemědělských produktů) vypracovaný Ing. Vladimírem Chaberou dne 21.5.2012 pro Českou spořitelnu
- informace, získané od p. Ing. Krause při místním šetření
- prohlídka nemovitosti znalcem za přítomnosti zástupce objednatele Ing.Šebestiána dne 8.2.2019

Obvyklá cena je stanovena dle §2, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Stručný popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je objekt Rekonstruovaného objektu pro zpracování a skladování ovoce na p.č. st. 59/4 v bývalém areálu odchovny telat.

Areál je situovaný v obci Třebívlice, části Šepetely (na jejím jižním okraji), která není s obcí stavebně srostlá.

Je napojený na veřejné inženýrské sítě: elektrickou energii, vodovod. Kanalizace do vlastního septiku.

Rekonstruovaný sklad a zpracování ovoce (původní pavilon mléč. výživy) na p.č. st. 59/4

Jediný rekonstruovaný objekt v areálu. Původní Pavilon mléčné výživy byl rekonstruován na objekt pro skladování a zpracování ovoce v r. 2013.

Stavba půdorysného tvaru protáhlého obdélníku se středovou průběžnou chodbou dispozičně zahrnuje chladírenské boxy, prostory pro třídění a zpracování ovoce, expedici. Technologie chlazení je umístěna v přístavku. Objekt je zděný s modulem sloupů 6,0 m na betonových základech. Střecha sedlová - lepené příhradové vazníky se zavěšeným podhledem. Krytina plechová, klempířské konstrukce úplné. Vnější omítky vápenné, vnitřní vápenné, akustické obklady. Tepelné izolace. Podlahy betonové mazaniny, keramické dlažby. Rozvody elektro, vody, kanalizace.

Okna zdvojené, dveře dřevěné, protipožární.

Objekt je neužívaný.

Stáří původního objektu 29 roků – po rekonstrukci 6 roků

Zastavěná plocha: 1 769 m²

Obestavěný prostor: 9 480 m²

Užitná plocha: 1 617 m² – z toho klimatizované skladování 1 149 m²
kanceláře a soc. zázemí 468 m²

2. POSUDEK:

Obvyklá cena:

Dle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Ocenění výnosovou metodou:

Výnosová metoda je v tomto a obdobných případech vhodná k zohlednění, protože potenciální kupec bude u obdobných nemovitostí zohledňovat především jejich reálný možný výnos.

V tomto případě je vhodné k ceně výnosové přihlédnout z důvodů jediného možného zohlednitelného kritéria – tj. simulovaných nájmů, které jsou možné odhadnout na základě dostupných údajů.

Ceny za možný pronájem jsou stanoveny s ohledem na celkovou situaci na trhu nemovitostí s ohledem na technický stavby.

Simulované roční nájemné pro r. 2018:

1. rekonstruovaný sklad a zpracování ovoce

výměra	1 149 m ²	klimatizované skladování	1 300 Kč/m ²	1 493 700 Kč
	468 m ²	ostatní – kanceláře, soc.zař.	500 Kč/m ²	234 000 Kč
		celkem:		1 727 700 Kč

výdaje (daň z nemovitosti, pojištění, správa, odpisy) 40%	-	691 080 Kč
čistý zisk		1 036 620 Kč

cena při kapitalizaci 7%	$1\,036\,620 / 7 * 100$	14 808 857 Kč
--------------------------	-------------------------	---------------

pozemek	1 924 m ² po 250 Kč/m ²	481 000 Kč
---------	---	------------

cena nemovitosti výnosovým způsobem:	<u>15 289 857 Kč</u>
--------------------------------------	----------------------

Obvyklou cenu oceňované nemovitosti kladně ovlivní:

- dostatečná výměra objektu
- komplexní vybavení objektu (kancelářské prostory, dílenské, vlastní zdroj tepla, dostatečná kapacita komunikací a manipulačních ploch ošetřených věcným břemenem, sociální zázemí (šatny, hygienické zařízení, vlastní zdroj tepla, rozvody inženýrských sítí)
- variabilní možnost využití a dobrý technický stav objektu
- zainvestování inženýrskými sítěmi

Záporně ovlivní cenu:

- poloha v lokalitě mimo průmyslová a hustěji obydlená sídla
- okolní pozemky včetně komunikací cizího vlastníka
- malá poptávka v poměru k nabídce

Závěr:

Vzhledem k charakteru a situování oceňované nemovitosti, s přihlédnutím k údajům z vlastní databáze a referencím realitních kanceláří v regionu, (zohlednění aktuální poptávky, porovnáním s prodejními cenami obdobných

nemovitostí ve srovnatelném čase a v širším regionu) odhadují obvyklou cenu rekonstruovaného objektu na p.č. 59/4 v obci Třebívlice, k.ú. Šepetely ve výši

15 000 000 Kč

Slovy: Patnáctmilionů korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127 a zákona č. 99/1963 sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.9.1994 č.j. Spr. 2034/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a č.j. Spr. 3923/99 ze dne 6.12.1999 pro obor stavebnictví – stavební odvětví různá – specializace stavební konstrukce, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové

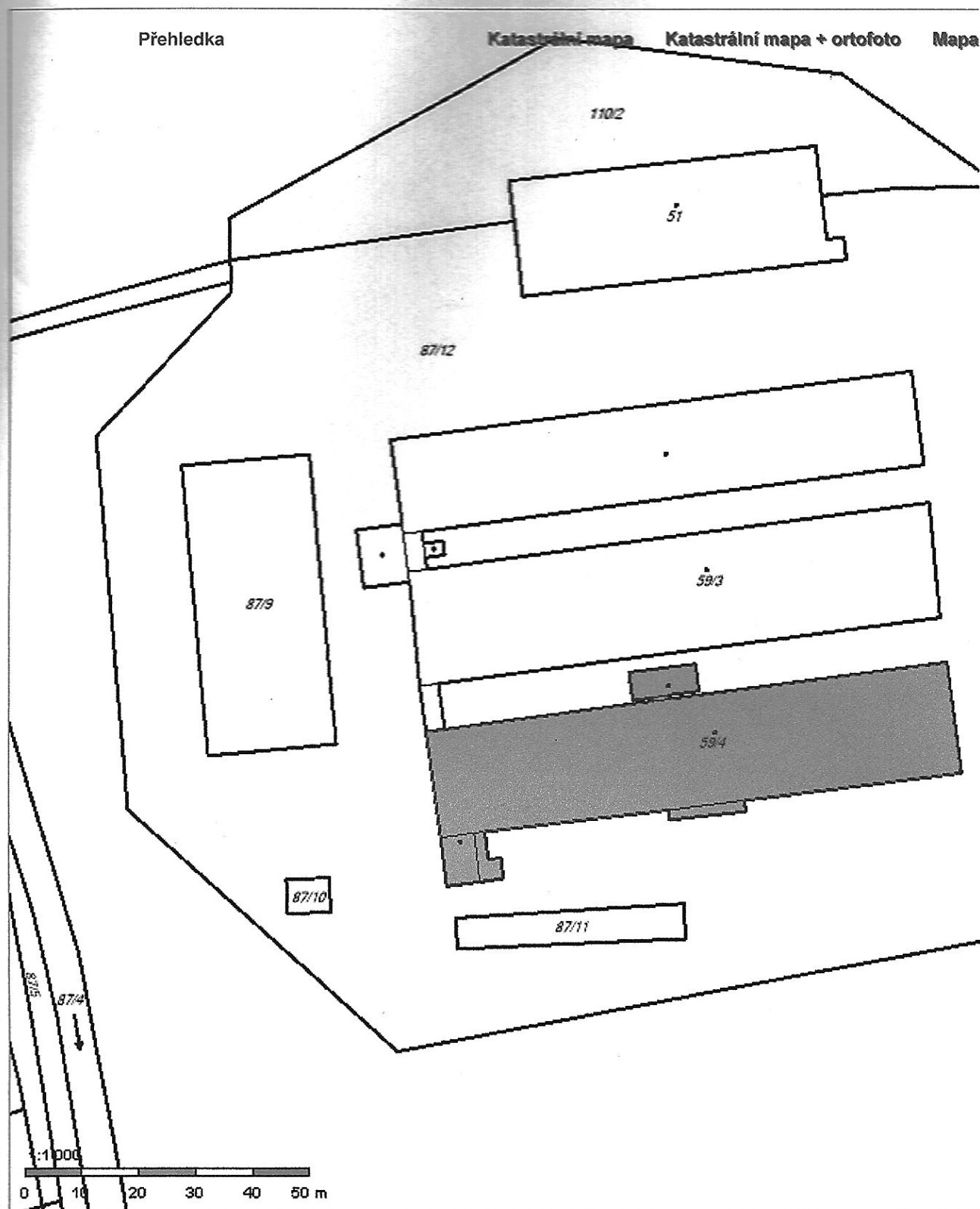
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2506-12/19 znaleckého deníku.

V Pardubicích 12.2.2019

Podpis znalce:



Podpisy Václ.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

